



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:10.09.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2019 tarihli toplantısında gündemin 58. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez İlçesi, Altınova Sinan mahallesinde 28571 ada çevresinde Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2018/330 Esas, 2019/96 Karar ve Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2018/605 Esas, 2019/259 Karar sayılı İPTAL kararları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu
KOMİSYON RAPORU:	Kepez İlçesi, Altınova Sinan mahallesinde 28571 ada çevresinde Antalya 3. İdare Mahkemesinin 2018/330 Esas, 2019/96 Karar ve Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2018/605 Esas, 2019/259 Karar sayılı İPTAL kararları doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

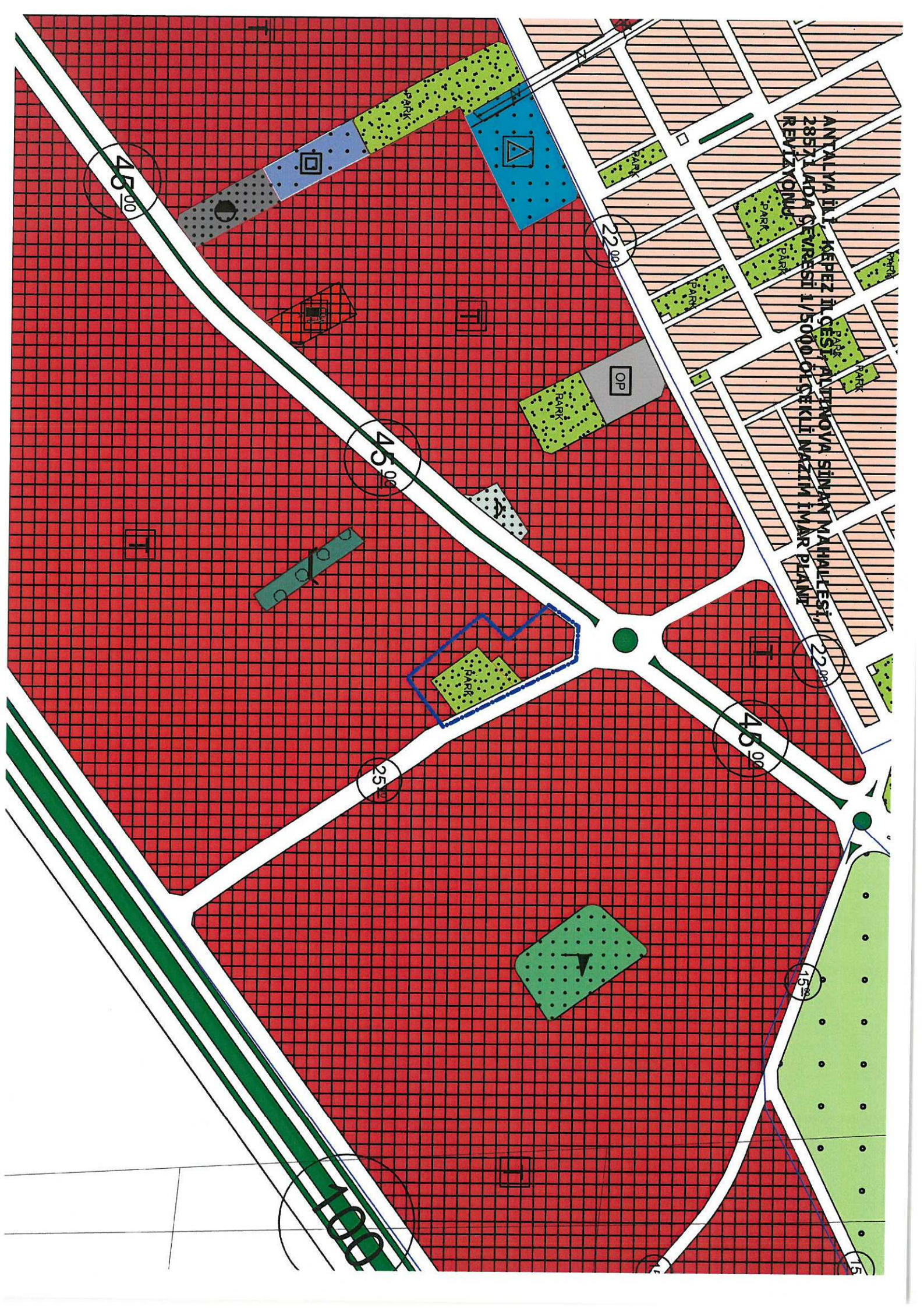
Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



ANTALYA İLİ - KEPEZ İLÇESİ ALTINOVA SİHAN MAHALLESİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
REVİZYONU





T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ALTINOVA SİNAN
MAHALLESİ, 28571 ADA ÇEVRESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**

ÇALIŞMA GURUBU

**BURAK GÜNAYDIN - ŞEHİR PLANCISI
TALYA UTKU - ŞEHİR PLANCISI
BERRİN VURAL - ŞEHİR PLANCISI
MEHTAP ÇELİK - ŞEHİR PLANCISI
ELİF BÜŞRA UYGUN - ŞEHİR PLANCISI**

2019

T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLIRMAK CAD. NO:1

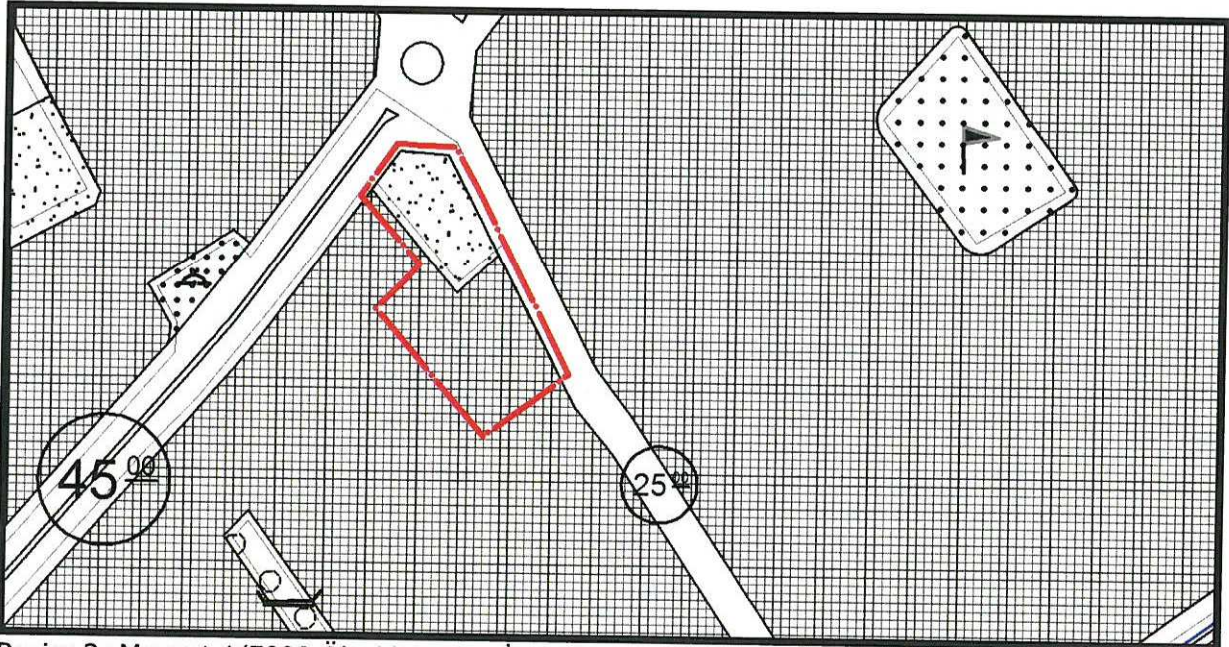
TEL: 0 242 310 58 58 FAX: 0 242 339 01 83

<http://www.kepez-bld.gov.tr/>

Plan değişikliği Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, O25B-06B ve O25B-06C nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında kalan 28571 ada çevresinde bulunan yeşil alan ve ticaret alanını kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



Resim 1: Uydu Görüntüsü



Resim 2: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 01.08.2019 tarih, E.4555 sayılı yazısı ile plan revizyonu talep edilmiştir.

Belediyemiz sınırları içerisinde Altınova Sinan Mahallesinde 28335 ada 253 ve 254 nolu parsellerin de dahil olduğu 3194/18 madde imar uygulaması yapılmış, Kepez Belediye

Encümeninin 02/11/2017 tarih ve 1705 sayılı kararı, Antalya Büyükşehir Belediye Encümeninin de 30/11/2017 tarih ve 1800 sayılı kararı ile uygun görülerek, **Kepez Tapu Müdürlüğünün 02/11/2018 tarih ve 44239 nolu yevmiyesi ile tapu tescili sağlanmıştır.**

İmar uygulamasına 28335 ada 137, 175, 226, 253, 254, 255 nolu parseller ile 28337 ada 1 nolu parsel maliklerince davalar açılmış, bunlardan 137 hariç diğerleri bilirkişi incelemesi ile karara bağlanmış, 226 ile 255 **RED**, mdiğer 175, 253 ve 254 nolu parseller ile 28337 ada 1 nolu parsel ise parsel bazında **İPTAL** ile sonuçlanmıştır.

Davalardan 28335 ada 253 ve 254 nolu parseller için; Antalya 3. İdare Mahkemesinin 30/01/2019 tarih 2018/330 Esas 2019/96 Karar sayılı ilamı, Antalya 1. İdare Mahkemesinin 26/02/2019 tarih 2018/605 Esas 2019/259 Karar sayılı ilamı ile verilen kararlarda " **28569 ada 32 nolu parselin 254 nolu parsel ile müstakil verilme imkanı varken 253 nolu parsel ile hisseli verildiği, 254 nolu parsel verilen 28571 ada 22 nolu parselin 25 m lik yola cepheli olduğu 45 m lik yoldan verilmediği**" gerekçeler ile iptal edilmiştir.

Mahkemenin gerekçelerini yerine getirebilmek için 45 m lik yol kenarında ve 254 nolu parsel ile yakın alanın bulunması gerekmektedir. Bu alan mevcut haliyle bulunamadığından 28571 adanın Kuzey-Doğu köşesinde bulunan park alanının güneye kayırılarak 45 m lik yola cepheli ticari alan oluşturulacak şekilde plan revizyonu yapılması halinde sağlanabilmektedir.

Bu nedenle tarafımızca 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi hazırlanarak 28571 adanın Kuzey-Doğu köşesinde bulunan park alanının güneye kayırılarak 45 m lik yola cepheli ticari alan oluşturulmuştur. Bunun dışında bir değişiklik yapılmamıştır (Bkz: Resim 3).



Resim 3: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bu plan kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

Burak GÜNAYDIN
Şehir Plancısı
Karne Grubu (A)
Diploma No: 635
Karne Seri No: 531

T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2018/605
KARAR NO : 2019 259

28569/07-32
Parseller Hisseli
Verilmiştir

DAVACILAR : 1- REFİYE ÖZTÜRK
2- MEHMET ACAR
3- ABDURRAHMAN ACAR
4- ZEKİ GÖKÇEK
5- NAZİF ÖZTÜRK
VEKİLLERİ : AV. İSMAİL HAYYAR - AV. AHMET HÜNERLİ

DAVALI : KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. KAZIM BAYSAL
Kepez Belediye Başkanlığı Teomanpaşa Mah. Yeşilirmak Cad.
No:4 Kepez-ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesiinde davacıların mülkiyetinde bulunan 28335 ada, 254 sayılı parseli kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan parselasyon planına ilişkin Kepez Belediye Encümeninin 02.11.2017 tarih ve 1705 sayılı kararının; mevzuata, imar planı ve parselasyon teknik şartlarına uygun yapılmadığı, davacıların taşınmazı için müstakil imar parseli oluşturulması gerekirken davacılar dışındaki şahıslarla hisseli parseller oluşturulduğu, gereğinden fazla DOP kesildiği, yapıların yerinde korunmadığı ileri sürülerek iptali istenmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davanın süre aşımı ve husumet nedeni ile reddini talep ettikleri, dava konusu parselasyon planının imar mevzuatı hükümlerine, uygulama imar planına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, dağıtım tekniğine ve kamu yararına uygun olarak yapıldığı, davacılar verilen parsellerin kadastral parsellerin örtüştüğü yerden verildiği, hukuki dayanaktan yoksun olan davanın usul ve esas yönünden reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce gereği görüldü:

Davalı Idarenin usule ilişkin itirazları yerinde görülmemeyerek işin esasına geçildi.

Dava; Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesiinde davacıların mülkiyetinde bulunan 28335 ada, 254 sayılı parseli kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan parselasyon planına ilişkin Kepez Belediye Encümeninin 02.11.2017 tarih ve 1705 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesinde; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır." hükmüne yer verilmiştir.



T.C.
ANTALYA

1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/605

KARAR NO : 2019/259

Belediyesinin kapanan yolları umumî hizmet alanlarında düşmek suretiyle mahkeme kararlarına uygun işlem yaptığı, davalı Kepez Belediyesince gerçekleştirilen 18. madde uygulamasında hesaplanan düzenleme ortaklık payının, İdare Mahkemesi kararlarına ve yönetmelikte belirtilen kriterlere uygun olduğu,

Dava konusu 28335/254 numaralı kadastro parseli 10.627,95 m2 alanlı olduğu, düzenlemeye giren 10.627,95m2'den, 3.954,66 m2 düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra geriye kulan 5.601,36 m2'si imar parsellerinde tahsis edildiği, dağıtım işlemi sonucu, 29530 ada 1 parsel (Spor Alanı), 28571 ada 16,22, 28569 ada 32 parsellere tahsisleri gerçekleştirildiği,

28569 ada 32 numaralı imar parselin 28335 ada 254 numaralı kadastro parseline yakın konumda ve ana yola cephe konumda olduğu, 28569 ada 32 numaralı imar parselinin 28335 ada 253 ve 254 numaralı kadastro parsellerinden hisse verilerek oluşturulduğu,

Parselasyon paftasından da görüleceği üzere 28569 ada 32 numaralı imar parseline en yakın konumda bulunan kadastro parseli 28335 ada 254 numaralı kadastro parseli olduğu, 28569 ada 32 numaralı imar parseli, 28335 ada 254 numaralı kadastro parseline müstakil olarak verilebilmesi mümkün görüldüğü, davalı Kepez Belediyesi, 28569 ada 32 numaralı imar parseline 28335 ada 254 numaralı kadastro parselinden tahsis yapabilecekken, 28569 numaralı imar adasına 28335 ada 73 ve 83 numaralı kadastro parsellerinden tahsis yaptığının görüldüğü, 28571 ada 22 numaralı imar parselinde yapmış olduğu tahsisin bir miktarı ile 28569 ada 32 numaralı imar parselinde, dava konusu 28335 ada 254 numaralı kadastro parseline tahsis gerçekleştirebileceği,

Sonuç olarak, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Mevkiinde, davacılar aİt 28335 ada 254 numaralı taşınmazın imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin 02/11/2017 tarih ve 1705, 11.01.2018 tarih ve 59 sayılı Kepez Belediye Encümeni Kararı ile yapılan işlemin; 28335 ada 254 numaralı kadastro parseline en yakın konumda bulunan 28569 ada 32 numaralı kadastro parseline tam ve müstakil bir imar parsel verilebilecek iken 28335 ada 253 numaralı kadastro parseli ile hisseli bir imar parseli oluşturulmasının uygun olmadığı gerekçesi ile söz konusu uygulamanın İmar Kanunu'nun 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı" görüşlerine yer verilmiştir.

Yukarıda özetlenen ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı idarece itiraz edilmiş ise de itirazın raporu kusurlandıracak nitelikte olmadığı, bilirkişi raporunun Mahkememizce de uygun bulunarak karara dayanak olabilecek nitelikte olduğu görülmüştür.

Dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile yukarıda özetlenen bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu imar uygulaması sonucunda davacılar aİt 28335 ada 254 numaralı kadastro parseline, kendisine en yakın konumda bulunan 28569 ada 32 numaralı imar parselinde tam ve müstakil bir imar parseli verilebilecek iken 28335 ada 253 numaralı kadastro parseli ile hisseli bir imar parseli oluşturulduğu, öte yandan 28569 numaralı imar adasına ise daha uzak konumda bulunan 28335 ada 73 ve 83 numaralı kadastro parsellerinden tahsis yapıldığı anlaşıldığından dava konusu parselasyon planının İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanmasına ilişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 2.227,30 TL yargılama gideri ile A.A.Ü.T. uyarınca belirlenen 1.362,00 TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, davalı idare tarafından yapılan



T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2018/604

28569/51-22
parselin kısıtlı
ve mülki

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYENLER (DAVACI)

: 1- AHMET KOCABAŞ
2- AHMET ARICI

VEKİLLERİ

: AV. İSMAİL HAYYAR - AV. AHMET HÜNERLİ
Milli Egemenlik Cad. Muratpaşa İşhanı Kat:3 No:30
Muratpaşa/ANTALYA

KARŞI TARAF (DAVALI)

: KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ

: AV. KAZIM BAYSAL

Kepez Belediye Başkanlığı Teomanpaşa Mah. Yeşilirmak Cad.
No:4 Kepez/ANTALYA

İSTEMİN ÖZETİ

: Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesinde davacıların mülkiyetinde bulunan 28335 ada, 253 sayılı parseli kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan parselasyon planına ilişkin Kepez Belediye Encümeninin 02.11.2017 tarih ve 1705 sayılı kararının; mevzuata, imar planı ve parselasyon teknik şartlarına uygun yapılmadığı, davacıların taşınmazı için müstakil imar parseli oluşturulması gerekirken davacılar dışındaki şahıslarla hisseli parseller oluşturulduğu, gereğinden fazla Dop kesildiği, yapıların yerinde korunmadığı ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulması istenmektedir.

SAVUNMA ÖZETİ

: Davanın süre aşımı ve husumet nedeni ile reddini talep ettikleri, dava konusu parselasyon planının imar mevzuatı hükümlerine, uygulama imar planına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, dağıtım tekniğine ve kamu yararına uygun olarak yapıldığı, davacılar verilen parsellerin kadastral parsellerin örtüştüğü yerden verildiği, hukuki dayanaktan yoksun olan davanın usul ve esas yönünden reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Antalya 1. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüldü:

Dava, Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesinde davacıların mülkiyetinde bulunan 28335 ada, 253 sayılı parseli kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan parselasyon planına ilişkin Kepez Belediye Encümeninin 02.11.2017 tarih ve 1705 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesinde; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır." hükmüne yer verilmiştir.

İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. maddesinde : " İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisli sağlanır, b) Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır, c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar

T.C.
ANTALYA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2018/604

gerektiği, dava konusu 28335 ada 253 numaralı kadastro parselinin 28569 ada 32 numaralı imar parselinde dağıtım gören kısmının, 28569 ada 31 numaralı imar parseli ile birlikte dağıtım görüp görmeyeceği irdelendiğinde;

dava konusu 28569 ada da yapılan dağıtım işlemi heyetimizce irdelenmiş ve 28569 ada 30 numaralı imar parseline 28335 ada 73 ve 83 numaralı kadastro parselinden yapılan dağıtım işleminin 18. Madde yönetmeliğinin 10. Maddesinde belirtilen "Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe en yakın yerdeki ve yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır" kriterini sağlamadığı sonucuna ulaşıldığı, 28335 ada 73 ve 83 numaralı kadastro parsellerinden 28569 ada 30 parselde yapılan dağıtım işlemi yerine, 28569 numaralı imar adasına en yakın konumda bulunan davacılara ait 28335 ada 253 parsel, müstakil ve hissesiz bir imar parseli tahsisi gerçekleştirilebileceği,

Dava konusu 28335 ada 253 numaralı kadastro parselinden, kendisine en yakın konumda bulunan, 28569 ada 31 numaralı imar parselinde yapılan tam ve hissesiz dağıtım işleminin uygun olduğu, 28569 ada 32 numaralı imar parselinde, 28335 ada 253 ve 254 kadastro parsellerinden hisseli olarak yapılan dağıtım işleminin, 28335 ada 254 numaralı kadastro parseline müstakil verilebileceği nedeni ile uygun olmadığı, dava konusu 28335 ada 253 parsel, değerlendirme bölümünde açıklanan gerekçeler nedeni ile 28569 ada 32 numaralı kadastro parselinde yapılan hisseli dağıtımın, 28569 ada 31 numaralı parselde tam ve hissesiz olarak gerçekleştirilebileceği, nedenleri ile; söz konusu uygulamanın İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı kanaatine varılmıştır." görüşlerine yer verilmiştir.

Yukarıda özetlenen ve taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı idarece itiraz edilmiş ise de itirazın raporu kusurlandıracak nitelikte olmadığı, bilirkişi raporunun Mahkememizce de uygun bulunarak karara dayanak olabilecek nitelikte olduğu görülmüştür.

Dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile yukarıda özetlenen bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; 28569 ada 32 numaralı imar parselinde, 28335 ada 253 ve 254 kadastro parsellerinden hisseli olarak yapılan dağıtım işleminin, 28335 ada 254 numaralı kadastro parseline müstakil olarak verilebileceği ve 28335 ada 73 ve 83 numaralı kadastro parsellerinden 28569 ada 30 parselde yapılan dağıtım işlemi yerine, 28569 numaralı imar adasına en yakın konumda bulunan davacılara ait 28335 ada 253 parsel 28569 ada 32 numaralı kadastro parselinde yapılan hisseli dağıtımın, 28569 ada 31 numaralı parselde tam ve hissesiz olarak gerçekleştirilebileceği anlaşıldığından dava konusu parselasyon planının İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanmasına ilişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı sonucuna varılmıştır.

Öte yandan, hukuka aykırı olarak yapıldığı işbu kararla ortaya konan imar uygulaması sonucunda uygulamanın yapıldığı bölgedeki yapılaşmalar söz konusu bu uygulamaya göre yapılacağından davacılar ile birlikte diğer parsel malikleri açısından da kararın uygulaması durumunda telafisi güç veya imkansız zararlara sebebiyet verebilecektir.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere 22/11/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
KAMİL ERGÜN
27485

Üye
YASİN CAN YILDIRIM
192869

Üye
YASEMİN ÇAKIR
178514

ASLI GİRİDİR
(BAŞKAN)

T.C.
ANTALYA
3. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2018/330
KARAR NO : 2019/96

- 28569 / 31 no 32 nolu
parsellerin hisseli verili
- 28571 nolu parselden
verilip hkm yola
verilmeyi

DAVACI : NAZİF ÖZTÜRK

VEKİLLERİ : Av. MEHMET AYDIN, Av. EMRE UZUN

DAVALI : KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLLERİ : Av. KAZIM BAYSAL- Av. FATMA KOÇER ÖZDEMİR
Kepez Belediye Başkanlığı Tcomanpaşa Mah. Yeşilirmak Cad. No:4
Kepez/ANTALYA

DAVANIN ÖZETİ : Antalya İli, Kepez İlçesi, eski Koyunlar yeni Altınova Sinan Mahallesi 28335 ada 254 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanunun 18.mddesi uyarınca yapılan parsellasyon planının onayına dair Kepez Belediye Encümeni 31/10/2017 tarih ve 1705 sayılı kararı ile bu karara itirazın kısmen uygun bulunmasına kısmen reddine ilişkin Kepez Belediyesi Encümeni 11/01/2018 tarih ve 59 sayılı kararının; hukuka aykırı olduğu, davacının paydaş olduğu 28571 ada 22 parsel sayılı imar parselinin, paydaş olduğu 28335 ada 254 parsel sınırları içerisinde oluşturulması gerekirken bu parselin başka bir kadastro parseli içerisinde oluşturulmasının mevzuata, çeşitlik ve şhircilik ilkelerine aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMA ÖZETİ : Dava konusu imar uygulamasında yoldan ihdas edilen alanların yine DOP olarak kamu hizmet alanlarına verildiği, her kadastro parseline de bulunduğu yerdeki imar parseli ya da uygun olan imar parseli verilerek mevzuata uyulduğu, davanın haksız ve hukuki dayanaktan yoksun olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Antalya 3. İdare Mahkemesi'nce duruşma için önceden bildirilen 30.01.2019 tarihinde hazır bulunan davalı idare vekili Av. Kazım Baysal ve davacı vekili Av. Emre Uzun'a usulüne göre söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra dosya incelenip işin gereği görüldü:

Dava, Antalya İli, Kepez İlçesi, eski Koyunlar yeni Altınova Sinan Mahallesi 28335 ada 254 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanunun 18.mddesi uyarınca yapılan parsellasyon planının onayına dair Kepez Belediye Encümeni 31/10/2017 tarih ve 1705 sayılı kararı ile bu karara itirazın kısmen uygun bulunmasına kısmen reddine ilişkin Kepez Belediyesi Encümeni 11/01/2018 tarih ve 59 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 17.12.2003 tarih ve 25319 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5006 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesinde; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında binaların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında 'düzenleme ortaklık payı' olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırını geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/330

KARAR NO : 2019/96

yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılması. Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye ve valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılması gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır. Bu hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.(...)"

Aynı kanunun 19. Maddesinde "İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. İmar planları bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır. Kesinleşen parselasyon planları teslim edilerek tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlar göre re'sen tanzim ve tesis ederler. Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiği (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır." hükmü yer almaktadır.

İmar Kanunu'nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esas Hakkında Yönetmeliğin 10. maddesinde, düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe arazi üzerindeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı, plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesinin sağlanacağı, mal sahibine tahsis edilmiş miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları ve parsellerinin mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebileceği; 11. maddesinde, düzenleme ortaklık payı oranının, düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadaströ veya imar parsellerinin yüzölçümleri miktarına oranı olduğu; 30. maddesinde ise, düzenleme alanına giren kadaströ parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrı kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenleneceği, bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadaströ parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarınc bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alanın, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanması esas olacağı düzenlemesi yer almaktadır.

Dosyanın incelenmesinden; Antalya İli, Kepez İlçesi, eski Koyunlar yeni Altınova Sinan Mahall 28335 ada 254 parsel sayılı mülkiyeti davacıya ait taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanunu 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon planının onayına dair 13/07/2017 tarih ve 1152 sayılı Kepez Belediye Encümen kararının alındığı, anılan karara davacı tarafından itiraz edildiği, yapılan itiraz üzer davalı idarece itirazın kısmen kabul kısmen reddedilmesi üzerine anılan kararların iptali istemi bakımında olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu olayda, dava konusu parselasyon işleminin 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi ile öngörülen amaçların gerçekleştirilmesine yönelik olup olmadığı, parselasyon planının ve davacı açısından yapılan uygulamanın 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi uyarınca hazırlanan yönetmelik hükümleri ile belirtilen teknik kriterlere ve dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama planına, düzenleme sınırının tespiti geçirilmesi esaslarına, düzenleme sonucu davacıya verilen parsellerin yerinin uygun olup olmadığı, planlama tekniklerine, dağıtım ilkeleri, kamu yararı ve mevzuat hükümlerine uygun olup olmadığı hususlarının saptanması amacıyla düzenlenen 05/10/2018 havale tarihli bilirkişi raporunda özetle: "davalı 28335 ada 254 nolu parsel, dava konusu uygulama ile 28569 ada 32 parsel, 28571 ada 16 parsel, 28572 ada 27 ve 29530 ada 1 parsellerine dağıtım ve tahsis edildiği, 28569 ada 32 parsel sorunsuz, üzerinde yapılmış elverişli müstakil imar parseli oluşturulması mümkün iken hisseli parsel oluşturulduğu, dolayısıyla yapılan uygulamanın 18.madde uygulamasının amacına uygun olmadığı, uygulama imar planına göre davalı parselin bulunduğu alanın 'yol ve KAKS=0,80 emsalli, Hmax serbest, Katlı Ticaret Alanı' olarak

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/330

KARAR NO : 2019/96

planlandığı, plana göre uygulama yapılmasında imar mevzuatına bir aykırılık bulunmadığı, idari işlem irdelendiğinde; düzenleme sınırının imar mevzuatına uygun olarak belirlendiği, düzenleme sonucu davacıya verilen parsellerin yerinin uygun olup olmadığı hususunda, 28569 ada 22 parselde yapılan dağıtım ve tahsisin, İmar Kanunu'nun 18 nci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı, çünkü davacı tarafın 28569 ada 32 parselde dağıtım yapılabilecek 1812 m² kendi kullanım alanında tahsis imkanı varken, ayrıca bu parselde tam hisse olarak dağıtım ve tahsis imkanı varken, bu parselde 848,96 m² hisseli tahsis yapılmasının, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 nci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 10 ncu maddesinin 'a' bendinde belirtilen hükmüne uyulmadığının anlaşıldığı, ayrıca yapılan tahsisinin eşdeğer olmadığı, çünkü davacının parseli 45 m'lik yola cepheli iken dağıtım yapılan 28571 ada 22 parselin 25 m'lik ara yola cepheli olduğu, sonuç olarak uygulamanın 28335 ada 254 parsel yönünden, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere, imar mevzuatına, dağıtım ilke ve tekniklerine uygun olmadığı..." tespit ve görüşlerine yer verilmiş olup anılan rapor düzenleniş biçimi, içeriği ve dayandığı kriterler itibariyle Mahkememizce yeterli bulunmuş ve kararımıza esas alınabilecek nitelikte görülmüştür.

Dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile yukarıda özetlenen bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu imar uygulaması sonucunda, düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır hükmüne uyulmadığı, müstakil olarak tahsis imkanı varken hisseli parsel oluşturulduğu ve yapılan tahsisin eşdeğerlik ilkesine uygun olmadığına anlaşıldığı karşısında dava konusu işlemlerin hukuka ve mevzuata aykırı olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 2.000,90-TL yargılama gideri ile A.A.Ü.T uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 2.075,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, 129,10-TL itiraz yargılama giderinin davalı idare üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin davacıya iadesine, tebliği izleyen 30 gün içinde Konya Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 30/01/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
ERKAN ATILI
37917

Üye
EGEMEN SANCAKTAR MAY
37751

Üye
HÜLYA KAVAK
192876

YARGILAMA GİDERLERİ

Başvurma Harcı :	35,90 TL
Karar Harcı :	35,90 TL
Y.D. Harcı :	59,10 TL
Vekalet Harcı :	5,20 TL
Keşif Harcı :	253,80 TL
Keşif Gideri :	1.350,00 TL
Posta Gideri :	261,00 TL
TOPLAM :	2.000,90 TL

İTİRAZ YARGILAMA GİDERİ

YD İtiraz Harcı :	98,10 TL
Posta Gideri :	31,00 TL
TOPLAM :	129,10 TL

